NORDVIK

Kirkeveien 53

0 soverom | 23 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Kirkeveien 53

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Andre vedlegg
40	Egenerklæringsskjema
47	Tilstandsrapport
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.06.2026

Nøkkelinformasjon





Fin 1(2)-roms | Nyere oppusset 2018-2023 | Balkong | Heis |
Fyring og varmtvann inkl | Vender i sin helhet mot bakgård

Prisantydning	**3 490 000,-**
Omkostninger	**96 590,-**
Totalpris	**3 917 100,-**
Fellesgjeld	**330 510,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 152,-**
BRA-i	**23 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1937**
Eierform	**Eierseksjon**

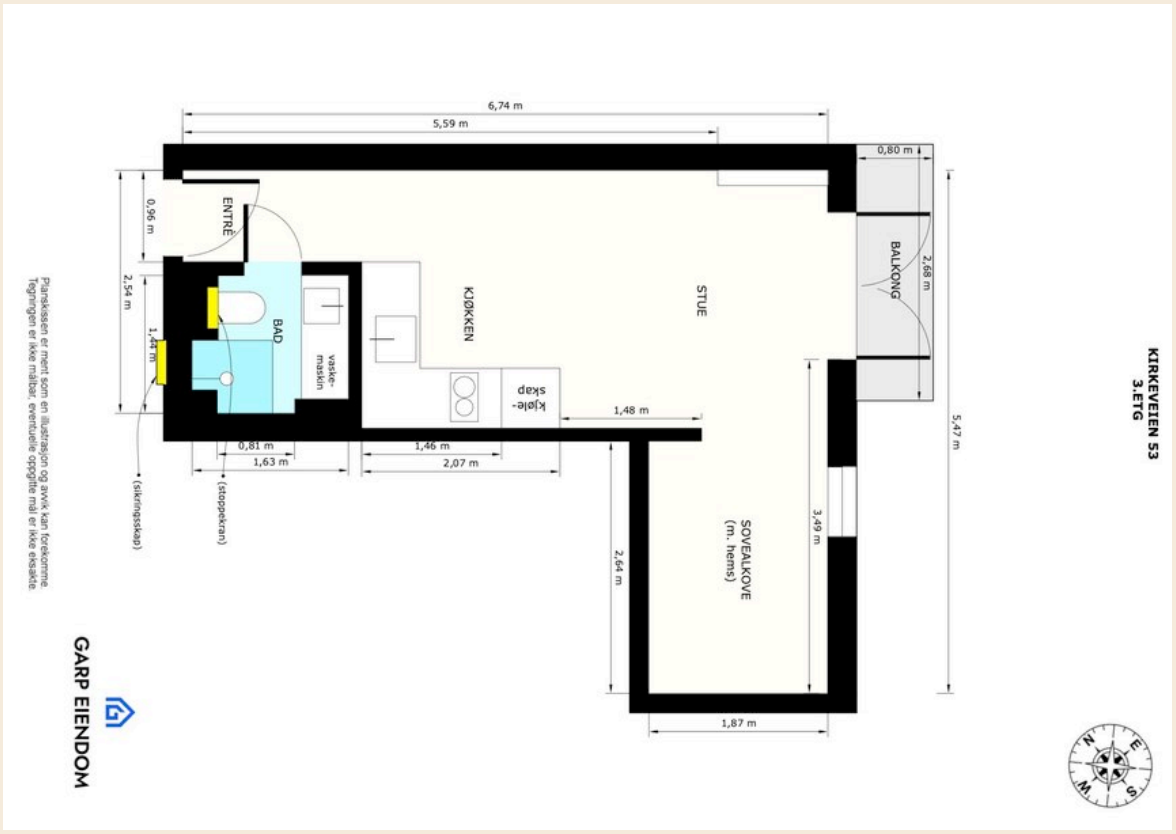
Kort fortalt

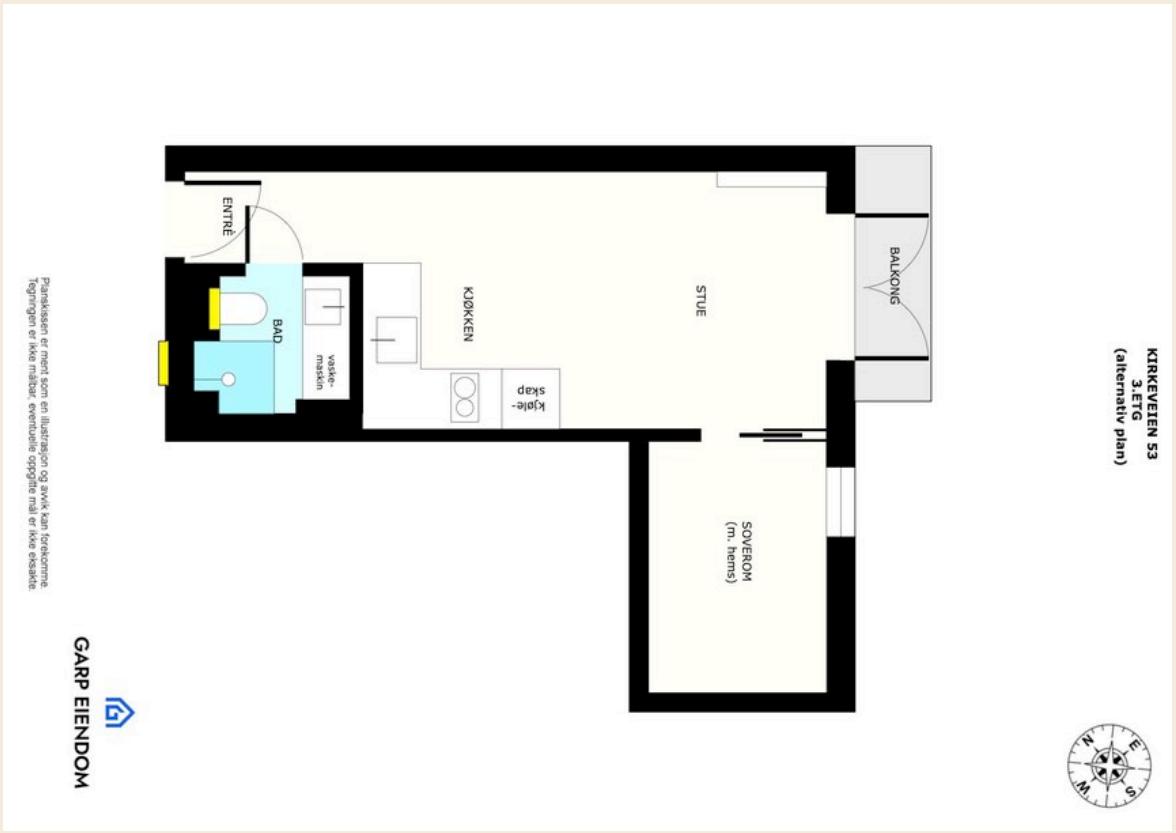
Fin 1(2)-roms leilighet med sentral og tilbaketrukket beliggenhet på attraktive Majorstuen. Leiligheten ligger fint og skjermet til i byggets 3.etg med heisadkomst, vender i sin helhet mot bakgård med solrik balkong på 2kvm, store vindusflater, generøs takhøyde på 2,6m og delikat standard med flotte detaljer.

Leiligheten gir umiddelbart et godt førsteinntrykk og fremstår som lys og luftig med en god atmosfære - bør sees!
-Perfekt førstegangskjøp på Majorstuen
-Koselig og solrik balkong på 2kvm
-Varmtvann og fyring inkl
-Pent flislagt bad 2023
-Delikat kjøkken 2018
-Mulighet for soverom
-Flott 1-stavs parkett
-Nyere vinduer 2020
-Takhøyde 2,6m
-Lave strømkost
-IN-ordning
-Parkering*
-Heis
-Gode kollektivforbindelser, alt av fasiliteter, grøntområder og servicetilbud rett uten for døren

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 23 kvm
Total BRA: 23 kvm





3. Etasje
BRA-i: 23 kvm
Total BRA: 23 kvm






















LG








53

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0281/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kirkeveien 53, 0368 OSLO
Gnr 215, bnr 164, snr 16 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Axel Weber Särnblom

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)
330 510,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 820 510,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
95 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
96 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
109 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 917 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 930 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1937

Etasje
3

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 23 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 24 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 23 kvm. Entré, stue/kjøkken, sovealkove og bad.
Total BRA: 23 kvm.
TBA: 2 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 1 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Diverse fra tilstandsrapporten:
Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 2 kvm balkong fra stuen.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 1 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 261 cm i stuen.
Balkongdøren har 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1977. Soveromsvindu er fra 2020.
2018-Kjøkken pusset opp i regi av tidligere eier.
2023-Bad pusset opp i regi av tidligere eier.

Innhold
3.etasje - Leiligheten består av: Entré, stue/kjøkken, sovealkove og bad. Samt solrik balkong på 2kvm.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på 1kvm. Sameiet disponerer også en hyggelig felles bakgård med sittegrupper, sykkelparkering og 3 parkeringsplasser for beboerne.

Standard
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og mikroovn.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, veggmontert wc, dusjhjørne og innfellbare dusjdører.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Sovealkove: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Hems.

Parkering
Sameiet har 3 parkeringsplasser i bakgården. Disse leies ikke ut, grunnet reguleringen. Beboere kan stå der intill 3 timer pr.døgn, etter førstemann til mølla prinsippet.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans bygg / Trygg VVS i Jan-apr 2023 i følge det som står i boligmappa.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er montert Joti sluk.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Trygg VVS / Sans bygg.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Tror det.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: Tapet satt opp på en vegg.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Sikkert noe tidligere salgsoppgave fra leiligheten i 2024.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte
Bygning:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og betong, og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1977.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
-Vinduer og dører:
-Det er påvist værslitte karmer: Værslitte karmer på balkongdøren.
-Isolerglass eldre enn 35 år i balkongdøren.

-Kjøkken - Trekk: Rommet har kullfiltervifte, og ikke mekanisk avtrekk til friskluft.
-Avløpsrør: Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
-Vannbåren varme: Radiator i stuen har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
-Våtrom - Overflate vegg/himling: Bom under flis, i innkassing i dusjsonen.
-Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk: Delvis manglende dokumentasjon for utførelsen av membranen.
-Våtrom - Ventilasjon Utilstrekkelig ventilasjon.
-Våtrom - Dokumentasjon: Dokumentasjon er fremlagt, men er utilstrekkelig.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

I henhold til sameiets vedtekter skal seksjonene benyttes til beboelse, og utleie i form av næringsvirksomhet er ikke tillatt.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten er oppvarmet via Sentralfyring, fjernvarme (Radiator) og elektrisitet. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. 300-400,- pr mnd.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 152,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer varmtvann, fyring, internett, nedbetaling av fellesgjeld, kommunaleutgifter m.m.

Felleskostnadene er fordelt slik:
- Felleskostnader: kr 2 711,-
- Renter lån 1: kr 1 848,45
- Avdrag lån 1: kr 365,81
- Internett: kr 199,-
- Unloc: kr 27,-

Ved innfrielse av andel fellesgjeld vil de månedlige felleskostnadene reduseres til kr 2 937,- per måned.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 935 720,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 742 879,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Internett er inkludert i felleskostnadene og utgjør kr 199,- per måned.

Sameiet

Navn og orgnr.
BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53, orgnr. 875507222

Om sameiet
Boligsameiet Kirkeveien 53 er et eierseksjonssameie som består av 41 seksjoner. Sameiet forretningsføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Fra ordinært årsmøte avholdt 28. april 2026:
- Årsrapport og regnskap for 2025 ble godkjent.
- Styrets honorar ble fastsatt til kr 175 000,-.
- Det ble vedtatt å avvikle fellesvaskeriet.
- Det ble vedtatt å innhente kyndig bistand for å vurdere løsninger for overvannshåndtering og oppgradering av bakgården.

Planlagte og vedtatte tiltak:
- Oppgradering av fellesarealer med maling av 1. etasje og trapperom opp til 2. etasje igangsettes i april 2026, med fortløpende maling oppover.
- Det skal inngås avtale om oppgradering av brannsikring i løpet av 2026.
- Innføring av Unloc digitalt nøkkelsystem.
- Det er planlagt en gjennomgang og renhold av ventilasjon.
- Styret vurderer utskifting av leilighetsdører og gulv i bygget.

Vedlikeholdshistorikk sameiet:
2025:
- Byttet varmtvannsbereder i kjeller og ekspansjonstank.
- Inngått serviceavtale med rørlegger for felles rør og anlegg.
- Inngått serviceavtale med Varmesystemer Service for varmeanlegg og radiatorer.
- Tømt kum i bakgård og undersøkt rør ut mot Kirkeveien for overvannshåndtering.
- Inngått serviceavtale med Gowens for brann.
- Installert styretavle i fellesareal.
- Utført flere servicer på heis og inngått serviceavtale.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 330 510,-pr. 19.06.2026

Sameiet har følgende lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208067877
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 19.06.2026: kr 13 230 281,53
Andel av saldo: kr 330 510,27
Innfrielsesdato: 28.02.2053
Type Rente: Flytende rente
Rente: 6,79 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja. Eiere som ønsker å benytte seg av dette må kontakte rådgiver i OBOS i starten av mai eller november. Forfall for innbetaling er 20. mai og 20. november.

Sameiet har ikke sikringsordning.

Boligsameiet forbeholder seg panterett som tinglyses på hver seksjon med kr 25.000 til dekning av fellesutgifter og annet mislighold.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208067877
Restsaldo: 330 510,27
Kapitalkostnader: 2 141,86
Ingen avtale om avdragsfrihet
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 330 510,27,- pr. 19.06.2026.

Eierne har mulighet til å foreta individuell nedbetaling av sin andel av fellesgjelden. Hvis eier ønsker å innfri sin andel så må rådgiver i OBOS kontaktes i starten av mai eller november. Forfall på giroen for innfrielse er 20.05 og 20.11.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 425,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.
- Årsresultat for 2025: overskudd på kr 570 545,-
- Budsjettert resultat for 2026: overskudd på kr 1 670 145,-

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det skal ikke anskaffes eller holdes dyr uten styrets skriftlige tillatelse.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 93479648

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 544 kvm (Eiertomt)

Felles eiet tomt for sameiet. Fellesarealene inkluderer en bakgård med gressplen og parkeringsplasser.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Kirkeveien 53 har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen, i grensen mellom Majorstuen og Frogner. Her bor du med umiddelbar nærhet til alt av servicetilbud, butikker, caféer, restauranter og treningssentre. Bogstadveien og Hegdehaugsveien, med sitt brede utvalg av shopping og serveringssteder, ligger kun få minutters gange fra boligen.

Området har et av Oslos beste kollektivtilbud med kort gangavstand til T-bane, trikk og buss fra Majorstuen, som gir enkel tilgang til resten av byen.

For rekreasjon og friluftsliv ligger både Frognerparken og slottsparkområdene innen komfortabel gangavstand. Nabolaget byr også på et rikt tilbud av kultur, trening og sosiale møteplasser, noe som gjør området attraktivt for både studenter, førstegangskjøpere og etablerte.

Daglige gjøremål blir enkle med flere dagligvarebutikker, spesialforretninger og servicetilbud i umiddelbar nærhet. Området oppleves som trygt, levende og svært urbant, samtidig som man har tilgang til grønne lunger og gode rekreasjonsmuligheter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 29.02.1936. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner i leilighet nr. 406 (udatert)
- Ferdigattest for endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner, datert 07.04.2011
- Ferdigattest for vesentlig endring/reparasjon, datert 29.11.2013
- Ferdigattest for montering av brannalarmanlegg, datert 12.01.2017
- Ferdigattest for rehabilitering av fasade, datert 07.07.2020
- Ferdigattest for rehabilitering av 41 bad, datert 27.06.2023

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 29.02.1936.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015–2030 – Oslo mot 2030 – Smart, trygg og grønn (plan-ID Kommuneplan 2015), vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende. Eiendommen omfattes også av kommunedelplan KDP-17.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (Kommuneplan 2015). Relevante bestemmelser fra planen inkluderer:
- § 3: Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom.
- § 4: Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- § 7 (tilføyd ved S-2937): I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet. Før prosjektering anbefales det å kontakte berørte kommunale myndigheter for å avklare eventuelle bevaringsinteresser.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan S-2203, vedtatt 17.01.1977. Planen regulerer gårdsrommet til felles oppholdsareal for beboerne. Denne planen er også helt eller delvis opphevet som følge av Kommuneplan 2015.

Pågående plansaker:

Kirkeveien 53 - mulig manglende brannsikring etter rehabilitering av bad
Saksnummer: 2026/00779 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 21.01.2026
Status: Under behandling

Maries gate 9A - mulig ulovlig bruksendring til næring
Saksnummer: 2026/03042 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 17.03.2026
Status: Under behandling

Kirkeveien 48 - mulig ulovlig fasadeendring - Innsetting av dør
Saksnummer: 2025/21026 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 03.11.2025
Status: Under behandling

Kirkeveien 48 B - bruksendring av butikklokale til servering
Det søkes om bruksendring av eksisterende butikk-lokale i 1. etasje til mindre serveringssted (Emma`s) med lett matproduksjon, enkelte sieplasser samt takeaway. Åpningsdene vil i hovedsak være ca. kl. 11–19.
Tiltaket medfører ingen bygningsmessige utvidelser eller fasadeendringer. Driften er av rolig karakter, med begrenset venlasjonsbehov og uten omfaende steking. Det vurderes ikke å medføre vesentlig endret belastning for naboeiendommer eller bomiljøet i bygget.
Saksnummer: 2026/04659 - Byggesak
Mottatt sak: 24.04.2026
Status: Under behandling

Maries gate 9A - mulig ulovlig bruksendring til næring
Saksnummer: 2026/03042 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 17.03.2026
Status: Under behandling

Jacob Aalls gate 14 B - utskifting av to balkonger
Saksnummer: 2026/00161 - Byggesak
Mottatt sak: 06.01.2026
Status: Under behandling

Jacobs Aalls gate 14 A - etablering av takterrasse
Saksnummer: 2025/20435 - Byggesak
Mottatt sak: 25.10.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 201911205
Status: Under behandling

Jacob Aalls gate 11 - oppføring av ny bygård med parkeringsetasje
Mangler ferdigattest
Saksnummer: 2025/19490 - Byggesak
Mottatt sak: 25.10.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 200500496
Status: Under behandling

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

0301/215/164/16:

17.11.1876 - Dokumentnr: 925036 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 215 BNR: 164
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1937 - Dokumentnr: 402606 - Erklæring/avtale
ang begrensinger i utleiemulighetene
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 215 BNR: 164
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1937 - Dokumentnr: 402607 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 215 BNR: 164
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1937 - Dokumentnr: 403448 - Erklæring/avtale
ang feiing avb pipe
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 215 BNR: 164
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1937 - Dokumentnr: 404835 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 215 BNR: 164
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1991 - Dokumentnr: 49784 -
Pantsettelseserklæring
Beløp: NOK 25 000
Panthaver: BOLIGSAMEIET
Prioritet etter kr. 50.000,-.
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Boligsameiet forbeholder seg panterett i den enkelte seksjon for et beløp stort kr 25.000 til sikkerhet for seksjonens andel av sameiets fellesutgifter. Panteretten skal ha prioritet etter kr 50.000 i den enkelte seksjon.

24.09.1991 - Dokumentnr: 49784 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 235/12464

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet,

typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

Kirkeveien 53 er et funksjonalistisk hybelhus i 6 etasjer oppført i 1936 etter tegninger av arkitekt J. H. Berner.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det

samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** (Valgfritt) kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr Obos kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører Obos kr. 4 375,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. juni 2026

Ansvarlig megler
Espen A. Johnsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97701750

Meglerforetaket
Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Kirkeveien 53

Nabolaget Frogner stadion/Majorstuen sør - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	4 min / 0.3 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	13 min / 1.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	971 elever, 65 klasser	15 min / 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	16 min / 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	16 min / 1.3 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	15 min / 1.2 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	15 min / 1.3 km

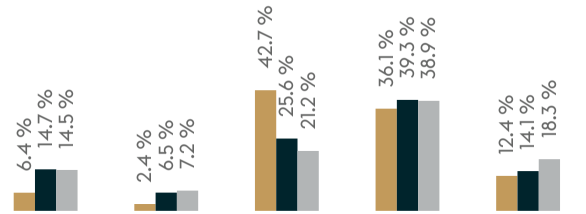
Offentlig transport

Frogner stadion	Linje 12	1 min / 0.1 km
Frogner stadion	Linje 12N, 20	2 min / 0.1 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min / 0.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	6 min / 2.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min / 5.7 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år)	49 barn	3 min / 0.2 km
Frogner barnehage (1-5 år)	66 barn	5 min / 0.4 km
Stallen barnehage (1-5 år)	28 barn	7 min / 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner stadion/Majorstue	1.753	1 167
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Majorstua skole	3 min
Frognerparken Tennisanlegg	5 min
Artesia Trening	2 min
SATS Colosseum	3 min

«Sentralt og hyggelig, store grønne lunger»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

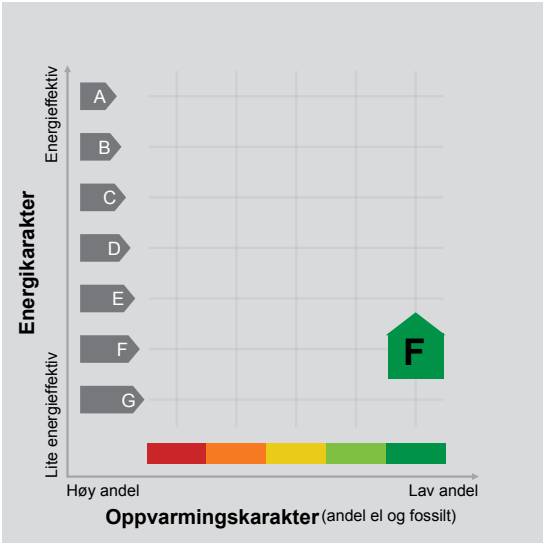
Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkeveien 53
Postnummer	0368
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	164
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80522363
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	7989ba8b-12fd-454f-ba57-d4a3a734f46c
Dato	12.04.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Etterisolering av yttervegg
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montering av termostatstyring på gulvvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1937
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	24
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kirkeveien 53
Postnummer: 0368
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0303
Dato: 12.04.2024 14:21:57
Energimerkenummer: 7989ba8b-12fd-454f-ba57-d4a3a734f46c

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 215
Bruksnummer: 164
Seksjonsnummer: 16
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80522363

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Axel Weber Särnblom	9578-5999-4-4462477	2026-06-26 09:50:24

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
26. juni 2026

Oppdragsnummer
8-0281/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kirkeveien 53, 0368 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Axel Weber Särnblom

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. mai 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93479648
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sans bygg / Trygg VVS i Jan-apr 2023 i følge det som står i bomigmappa.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er montert Joti sluk.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Trygg VVS / Sans bygg

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Tror det

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Tapet satt opp på en vegg.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Sikkert noe tidligere salgsoppgave fra leiligheten i 2024.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0281/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Axel Weber Särnblom	**2026-06-26**

Identifikasjon

Axel Weber Särnblom

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Kirkeveien 53
0368 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1937
BRA:	24 m^2
BRA-i:	23 m^2
Rapportdato:	25.6.2026 (Gyldig til 25.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	8	0	3

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Kirkeveien 53
0368 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring). Konsekvens: Ukjent Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- Det er påvist værslitte karmer: Værslitte karmer på balkongdøren. - Isolerglass eldre enn 35 år i balkongdøren.
Kjøkken - Trekk	Rommet har kullfiltervifte, og ikke mekanisk avtrekk til friskluft.
Avløpsrør	Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannbåren varme	Radiator i stuen har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.
Våtrom - Overflate vegg/himling	Bom under flis, i innkassing i dusjsonen.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Delvis manglende dokumentasjon for utførelsen av membranen.
Våtrom - Ventilasjon	Utilstrekkelig ventilasjon
Våtrom - Dokumentasjon	Dokumentasjon er fremlagt, men er utilstrekkelig.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Elektrisk	Anbefaler en elkontroll.
Varmesentral	Felles varmtvann.
Varmtvannsbereder	Felles varmtvann.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 6,8 meter, og rekkverket er målt til 86 cm over gulv.

ÅPNINGER:
I henhold til dagens krav skal det ikke være større åpninger i rekkverk enn 10 cm, med tanke på barnesikkerhet.

Det er registrert større enn 10 cm åpninger i balkongrekkverket.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.6.2026

Rapportdato
25.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Axel Weber Särnblom**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel: **Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF skadeforsikring**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kirkeveien 53, 0368 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	215	Bruksnr:	164	Festenr:	
Seksjonsnr:	16	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1937**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og betong, og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1977.

Innhold

3. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og mikroovn.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant,

servantskap, veggmontert wc, dusjhjørne og innfellbare dusjdører.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Sovealkove: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Hems.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Kjøkken pusset opp i regi av tidligere eier.	Nei
2023	Bad pusset opp i regi av tidligere eier.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**23**	**23** Romfordeling: Entré, stue/kjøkken, sovealkove og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e	**0**	**2**
Kjeller	**1**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**1** Romfordeling: Kjellerbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**24**	**23**	**1**	**0**	**2**

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 2 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 1 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 261 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er det tegn på fukt, sopp, råte eller skader i konstruksjon, rekkverk eller betong?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Balkongen har overflatebehandlet betonggulv.

Toppsjikt på gulvet er malt med epoxybelegg eller tilsvarende.

Rekkverk av stål.

Gulvet har avrenning i front.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer: Balkongdøren har 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1977. Soveromsvindu fra 2020.
Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne.
Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db40.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer på balkongdøren.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Isolerglass eldre enn 35 år i balkongdøren.

Beskrivelse:
Isolerglass eldre enn 35 år i balkongdøren.

Oppsummering	TG-2

Eldre vindusglass har gjerne redusert tetthet og isolasjonsevne. Dette øker risikoen for trekk, kondens, fuktpåvirkning og punktering av isolerglass, og man må regne med økende vedlikeholdsbehov fremover.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere balkongdører.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av døren innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	Betongdekke
Er det foretatt skjevhetsmålinger og kontroll av høydeforskjell mellom rom?	Ja

Resultat skjevhetsmåling

3. ETASJE
Entrè:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 0 mm, 1 mm, 0 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 0 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 0 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 2 mm, 3 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 0 mm (rett frem), 4 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet).
Avvik: 4 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Nivåforskjell mellom rom større enn 25mm = TG 2
Lokal høydeforskjell innenfor 2 meter større enn 15mm = TG 2
Målt totalt høydeforskjell større enn 30mm = TG 2

Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svekkelser eller svikt i konstruksjonen. Ved slike forhold anbefales det nærmere undersøkelser av årsak og skadeomfang = TG 3

Er det registrert skjevheter i rom eller nivåforskjeller mellom rom som tilsier TG2 / TG3?	**Nei**
Er det sprekker mellom gulv og gulvlister?	**Nei**
Er det rystelser eller nedbøyning i gulvet ved hard gange?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Ingen merknader.

6.4 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og mikroovn.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk **TG-2**

Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.
Kullfiltervifte uten avtrekk til det fri gir redusert bortledning av fuktig luft og kan medføre økt risiko for kondens og fuktbelastning i kjøkkenet.

Løsningen er ikke uvanlig og vi anbefaler ingen spesielle tiltak.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 6,8 meter, og rekkverket er målt til 86 cm over gulv. ÅPNINGER: I henhold til dagens krav skal det ikke være større åpninger i rekkverk enn 10 cm, med tanke på barnesikkerhet. Det er registrert større enn 10 cm åpninger i balkongrekkverket.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Støpejern, Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Nei**
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige avløpsledninger?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Som et alternativ til utskifting av avløpsrør/soilrør kan man gjennomføre en rehabilitering av eksisterende rør med "rørfornying". Dette er en prosess som fører en strømpe og epoxybelegg på innsiden av rørene uten at man trenger å rive vegger/gulv. Denne løsningen velges normalt for hele bygget/oppgangen samtidig.

6.7 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Bad pusset opp i 2023.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**

Er det tegn til lekkasje, skader eller trykkslag i vannrørene?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Er hovedstoppekran ikke lokalisert eller ikke lett tilgjengelig?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Er det registrert ufagmessig utførelse på synlige vannledninger?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Ingen merknader.

6.8 Elektrisk TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering **TG-IU**

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.

Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

GENERELT:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter boremel eller utflygningshull i treverk?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Er det registrert mulige inntrekksveier for mus og rotter, eksempelvis manglende musebånd, åpne kloakk og andre avløpsledninger?	**Nei**

Oppsummering	**TG-1**

6.10 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	**Nei**
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	**Nei**
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	**Nei**

Oppsummering	**TG-2**

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

6.11 Varmesentral — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	**TG-IU**

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.12 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	**TG-IU**
Felles varmtvann.	

6.13 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering	**TG-1**
Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.	

6.14 Våtrom TG-2

Generell beskrivelse

Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, veggmontert wc, dusjhjørne og innfellbare dusjdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Pusset opp i 2023.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bom under flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-2**
Bom i flis skyldes normalt utilstrekkelig flislim bak flisa og det ikke registrert fuktproblematikk i forbindelse med dette forholdet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen spesielle tiltak anbefalt.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-1**

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 28 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Eier har fremlagt produktdokumentasjon levert av entreprenør som bekrefter at de har brukt Mapei smøremembransystem kombinert med Wedi-plater.

Membranen har ingen synlige skader eller tegn til utettheter. TG2 settes pga manglende dokumentasjon for utførelsen av membranen. For å kunne vurdere membran/tettesjikt til TG1 må det kunne fremlegges dokumentasjon for faglig utførelse (bilder etc), og tilstrekkelig dokumentasjon for type membran/mansjetter/slukløsning.

Basert på visuell kontroll og fuktsøk har vi ikke funnet behov for ytterligere tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak for gitt tilstandsgrad: Delvis manglende dokumentasjon for utførelsen.
Konsekvens: Man kan ikke vite med sikkerhet hvordan membran er utført og evt reparasjon/vedlikehold blir vanskeligere. Usikker kvalitet på membranen.
Tiltak: Ingen spesielle tiltak anbefalt.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, veggmontert wc, dusjhjørne og innfellbare dusjdører.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Annen godkjent løsning**

Tece vegghengt toalett.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det registreres ingen eller utilstrekkelig ventilasjon

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å etablere mekanisk avtrekk til rommet for å sikre god luftgjennomstrømming og redusere risiko for bl.a. kondensproblematikk.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon er fremlagt, men er mangelfull eller utilstrekkelig

Beskrivelse:
Eier har fremlagt FDV-dokumentasjon.

For våtrom må det foreligge dokumentasjon som bekrefter korrekt utførelse av tettesjikt og våtromsløsning.

- Dette kan være ferdigattest på søknadspliktige tiltak etter 2013 hvor det er gjennomført uavhengig kontroll,
- dokumentasjon iht. BVN,
- bestått vanntest eller
- dokumentert utførelse med foto av skjulte detaljer som gjennomføringer, sluk, terskel og overgang gulv/vegg. Dokumentasjon på benyttet system og monteringsanvisning skal også foreligge.

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Membranen har ingen synlige skader eller tegn til utettheter. TG2 settes pga manglende dokumentasjon for utførelsen av membranen. For å kunne vurdere membran/tettesjikt til TG1 må det kunne fremlegges dokumentasjon for faglig utførelse (bilder etc), og tilstrekkelig dokumentasjon for type membran/mansjetter/slukløsning.

Basert på visuell kontroll og fuktsøk har vi ikke funnet behov for ytterligere tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eier har fremlagt produktdokumentasjon levert av entreprenør som bekrefter at de har brukt Mapei smøremembransystem kombinert med Wedi-plater.
Dokumentasjonen vurderes som tilstrekkelig i henhold til det som skal overleveres eier, men dokumentasjonen inneholder ingen bilder eller sjekklister som sier noe om hvordan membranen er påført fagmessig.

Ingen spesielle tiltak anbefales. For å lukke dette avviket må det kunne fremlegges bilder eller sjekklister som bekrefter fagmessig utførelse av membranen. Dette er dokumentasjon som normalt ligger i entreprenørens internkontrollsystem, og ikke normalt overleveres til eier/kunde. Derfor vil denne dokumentasjonen ofte være vanskelig å fremskaffe.

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Camilla Myhre
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: c.myhre@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0281/26 . Vår ref.: 5378-1-16 Dato: 19.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Kirkeveien 53
Organisasjonsnr:	875507222
Seksjonseier:	Särnblom, Axel Weber
Medeier:	
Leilighetsnummer:	16
Adresse:	Kirkeveien 53, 0368 OSLO
Seksjonsnummer:	16
Gnr.	215
Bnr.	164

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93479648.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det er 3 parkeringsplasser i bakgården. Disse leies ikke ut, grunnet reguleringen. Beboere kan stå der intill 3 timer pr. døgn, etter førstemann til mølla prinsippet. For øvrig kun gateparkering. Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter. Eierne har mulighet til å foreta individuell nedbetaling av sin andel av fellesgjelden. Hvis eier ønsker å innfri sin andel så må rådgiver i OBOS kontaktes i starten av mai eller november. Forfall på giroen for innfrielse er 20.05 og 20.11.. Fra 01.01.2026 vil det komme en ny kategori på fakturaen for felleskostnader som heter Unloc. Der vil kostnaden blir 27 kr pr. seksjon pr. måned.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208067877
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,79%
Restsaldo	13 230 281,53
Innfrielsesdato:	28.02.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Ingen avtale om avdragsfrihet

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 151,26,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Unloc	27,00	

Lån nr: 9820806787; Adm. lån 1 - Akonto renter	1 848,45
Lån nr: 9820806787; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	365,81
Felleskostnader	2 711,00
Internett	199,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	345,-
Fradragsberettigede kostnader:	22 891,-
Annen formue:	19 425,-
Gjeld:	332 808,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208067877
Restsaldo:	330 510,27
Kapitalkostnader:	2 141,86

Ingen avtale om avdragsfrihet

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 330 510,27,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksandar Damcevski pr. e-post: aleksandar.damcevski@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bjørn Vestgård, e-post: kirkevn53@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5378
BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

28. april 2026 kl. 18:00, Majorstuen seniorarena, Slemdalsveien 3A, 0369 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Drift av fellesvaskeri - avvikling
8. Avviking av bakgård -
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt. er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 - 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 175 000,-.

Sak 7

Drift av fellesvaskeri - avvikling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Miele har avviklet funksjonen for å kunne lade opp vhskebrikkene, og det kreves service på maskinen for å få denne ut av denne betalingsfunksjonen som er der per i dag. Dette er kostnadskrevende, og det er under 10 % av beboerne som benytter seg av vaskerommet. Det de få brukerne betaler for vask, dekker ikke service, vedlikehold, strøm og oppgraderinger av systemet. Det bør stemmes over om drift av vaskerommet er noe sameiet skal fortsette med den tid det tar med oppfølging av denne, og med tanke på at det er gjennomført baderomsrehabilitering hvor man kunne få koblet opp vaskemaskin på eget bad.

Styrets innstilling
Styret foreslår å avvikle fellesvaskeriet.

Forslag til vedtak
Styret ønsker at årsmøte vedtar om at fellesvaskeriet avvikles.

Sak 8

Avviking av bakgård -

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har blitt gjort oppmerksom på at overvannshåndtering via gressplenen funker dårlig, og det kommer fukt ned til garasjekjelleren som grenser til tomten. Det er sameiets ansvar å følge opp evt. fukt, og det kan være hensiktsmessig å fjerne gressplenen til fordel for annet dekke som sørger for bedre kontroll på overvann mot kum. Det har også vært en sak at rotter og skadedyr har laget grotter m.m. i plenen og den tidligere plenen. Det har lenge vært på agendaen å gjøre tiltak i bakgården, og det er mulig at den beste løsningen er å tenke helt nytt i forhold til bakgården.

Styrets innstilling
Styret foreslår at det innhentes kyndig bistand til å vurdere sameiets ansvar i forbindelse med overvannshåndtering, og at endelig oppgradering av bakgården skjer etter rådgivning fra disse.

Forslag til vedtak
Det innhentes kyndig bistand til å komme med løsninger som sikrer oss mot fukt og som gir oss en lettstelt og innbydende bakgård.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Vestgård

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på årsmøte.
- Velges på årsmøte.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på årsmøte..
- Velges på årsmøte.

Vedlegg

1. EKSTERN STYRELEDELSE - BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53 (2026-2028).pdf

Styrets årsrapport

I løpet av 2025 har vi hatt digitale møter ved behov, ca. hver 6 uke. Dette har funket fint og vi har hatt et godt samarbeid i styret. Dog, flyttet to styremedlemmer i løpet av året som har gått, og det ble besluttet å ha bistand eksternt for oppfølging av enkelte oppgaver. Vi har ellers hatt løpende kontakt via WhatsApp for oppfølging av oppgaver og ellers forefallende arbeid. Dette har funket fint, og saker har blitt fulgt opp fortløpende.

Dette har funket fint, men det trengs nye styremedlemmer som bor i, og kjenner bygget. Det er i hovedsak oppfølging av bygget, vaktmester, oppfølging av vaskerom, oppfølging av forsikringssaker (Det har vært to stk ila. Styreperioden), samt oppfølging av bomiljø.

Det som er gjort i 2025:

Vi har byttet varmtvannsbereder i kjeller og byttet ekspansjonstank.

Inngått serviceavtale med rørlegger for felles rør og anlegg.

inngått serviceavtale med Varmesystener Service for varmeanlegg og radiatorer i bygget.

Overvannshåndtering - Vi har en kum i bakgården. Denne ble tømt i september og det er utført undersøkelser av rør ut mot Kirkeveien. Videre oppfølging er anbefalt grunnet lekkasjefare ned mot garasje under og sameiets plikt til overvannshåndtering.

Det byttes vaktmester da dette arbeidet ikke har funket optimalt.

Oppfølging av renhold og vaktmester på månedlig basis har blitt gjennomført.

Oppfølging av beboere og leietakere : Dette har funket, men vi opplever ikke at utleiere følger opp sine leietakere med hensyn til å skape et godt naboskap. Det har vært mye ekstraarbeid grunnet innbruddsforsøk, klager på støy, klager på lukt.

Oppfølging av vaskerom - Miele har avviklet driften som gjør vi kan fylle på vaskebrikkene og det går ikke an oppdatere denne. Dette har gitt styret vesentlig merarbeid, og det er få leiligheter som bruker vaskerommet. (under 10 % av beboerne).

Oppfølging av heis - Det har vært utført flere servicer på denne og inngått serviceavtale.

Det er inngått serviceavtale med Gowens for brann og det planlegges oppdatering av brannvarslingssystem for bygget.

Skadedyr og anticimex: Det er fremdeles rotter i Oslo, men vi opplever at bygget nå er relativt tett og det er bukt med rotteproblemet. Det kan vurderes å si opp avtalen med Anticimex for et rimeligere alternativ.

Vi har fått installert styretavla i fellesareal og jobber med å inngå gode avtaler som kan komme sameiet til gode.

Dette gjelder drift og vedlikehold, oppgradering av fellesareal.

Det planlegges:

Oppgradering av fellesareal. Det igangsettes maling av 1 etg og trapperom opp til 2 etg. ila april. Det males oppover fortløpende.

Oppgradering av mur og murpuss bygget. Det må gjennomføres en befaring med murbedrift for å forbedre tilstand til mur i bygget. Da både grunnmur og generell mur i bygget.

Dører til leilighetene: Noen er byttet, men store deler av dørene i bygget er av eldre tilstand og bør vurderes byttes for å bli mer brannsikker og lydtette. Det kan være at dette også vil føre til at lukt ikke spres i bygget på samme måte.

Ventilasjon: Det bør gjennomføres en gjennomgang og renhold av denne.

Lukt i og rundt bygget: Det er ikke kartlagt hvor dette kommer fra, men det er lukt fra tak og mot takterrasser.

Brannsikring: Det er gjort oppgraderinger i bygget hvor det ikke nødvendigvis er sikret tilstrekkelig. Det er meldt en sak til kommunen angående dette.

Det tillates ikke ombygging av leiligheter uten styrets godkjennelse og det skal benyttes fagfolk for endringer. Søknadspliktige forhold er eiers ansvar at blir registrert hos kommunen.

Det som bør tas tak i:

Heisen - Denne bør overhales motoren på etterhvert. Kone har service på denne og følger opp.

Bytte av brannsikring - Det inngås avtale om oppgradering i løpet av 2026.

Innhenting av kyndig bistand til bakgårdsproblematikk

Endring av vedtekter mtp. korttidsleie og evt. endringer som bør gjøres grunnet at det er utgått informasjon.

Oppdatering av husordensreglene.

Oppfølging av teknisk rom og fukt i mur * sees i sammenheng om at murpuss må fikses i hele sameiet både av estetiske grunner og for å forhindre fukt.

Bytte av gulv i hele bygget - Det antas at lukt har satt seg i bygget og i gulvet i enkelte etasjer.

Gjennomgang av ventilasjonsanlegget - pålegge de som har koblet seg på, at de må koble seg av. Bygget har naturlig ventilasjon.

Ellers har sameiet sunn økonomi og vi har pt. Mulighet til å følge opp en del oppgraderingsprosjekter uten økning av fellesutgifter.

Dersom det ikke er rom for kostnadsdekning, vurderes det for hver sak om det må gjøres tiltak for finansiering.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PZHKI-16FEA-2MY2X-C6B3W-I5DX1-0JB6K

KIRKEVEIEN 53 SAMEIE
ORG.NR. 875507222, KLIENTNR. 5378

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 049 264	3 170 499	3 130 000	4 030 000
Vaskeri		5 200	5 400	0	0
Andre inntekter	3	1 000	2 900	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 055 464**	**3 178 799**	**3 130 000**	**4 030 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-19 870	-15 000	-26 000
Styrehonorar	5	-120 000	-70 000	-120 000	-175 000
Revisjonshonorar	6	-9 700	-8 000	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-105 770	-100 940	-107 000	-111 815
Konsulenthonorar		-22 525	-48 025	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-324 996	-100 204	-925 000	-178 300
Forsikringer		-128 295	-135 911	-115 000	-144 000
Kommunale avgifter	8	-300 696	-277 934	-307 680	-323 500
Energi/fyring	9	-161 573	-162 302	-155 000	-155 000
TV-anlegg/bredbånd		-142 407	-214 674	-223 000	-101 000
Andre driftskostnader	10	-232 503	-256 176	-214 000	-231 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 565 385**	**-1 394 036**	**-2 209 680**	**-1 473 855**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**1 490 079**	**1 784 763**	**920 320**	**2 556 145**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	4 095 590	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 490 079**	**5 880 353**	**920 320**	**2 556 145**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 289	8 708	0	0
Finanskostnader	12	-937 823	-1 086 424	-960 000	-886 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-919 533**	**-1 077 716**	**-960 000**	**-886 000**
ÅRSRESULTAT		**570 545**	**4 802 637**	**-39 680**	**1 670 145**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		570 545	4 802 637		

Dokument-ID 09222115557573103343

KIRKEVEIEN 53 SAMEIE
ORG.NR. 875507222, KLIENTNR. 5378

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 964	140
Forskuddsbetalte kostnader		40 129	68 553
Andre kortsiktige fordringer	13	2 057	0
Driftskonto OBOS-banken		820 846	437 850
Sparekonto OBOS-banken		219 959	212 545
SUM OMLØPSMIDLER		**1 098 956**	**719 088**
SUM EIENDELER		**1 098 956**	**719 088**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	-12 615 290	-13 185 835
SUM EGENKAPITAL		**-12 615 290**	**-13 185 835**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 630 985	13 796 796
SUM LANGSIKTIG GJELD		**13 630 985**	**13 796 796**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 173	28 443
Leverandørgjeld		58 203	73 176
Påløpte renter		4 884	5 270
Annen kortsiktig gjeld		0	1 238
SUM KORTSIKTIG GJELD		**83 260**	**108 127**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 098 956**	**719 088**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2026
Styret i Kirkeveien 53 Sameie

Ann-Kristin Nordgaard /s/ Aksel Tyr Kopperud /s/ Robin Tallaksen Riise /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 822 757
Internett	124 063
Lånekostnad I (Administrasjonsavtele lån)	1 112 840
Regulering Lånekostnad I (Administrasjonsavtele lån)	-10 396
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 049 264**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	1 000

Dokument-ID 09222115557573103343

SUM ANDRE INNTEKTER	**1 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-120 000
SUM STYREHONORAR	**-120 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-6 225

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 700
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 700**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-70 892
Drift/vedlikehold VVS	-80 736
Drift/vedlikehold elektro	-22 381
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 571
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 486
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-64 375
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 605
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 750
Kostnader dugnader	-200
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-324 996**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-162 950
Feie- og tilsynsgebyr	-729
Renovasjonsgebyr	-137 017
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-300 696**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-161 573
SUM ENERGI / FYRING	**-161 573**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 271

Annet driftsmateriale	-637
Vaktmestertjenester	-16 230
Vakthold	-24 300
Renhold ved firmaer	-130 130
Andre driftskostnader	-33 730
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 225
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 767
Øreavrunding	-14
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-232 503**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	6 765
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 692
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 414
Andre renteinntekter	1 418
SUM FINANSINNTEKTER	**18 289**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-936 633
Renter på leverandørgjeld	-1 190
SUM FINANSKOSTNADER	**-937 823**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning administrasjonslån pr. 31.12.2025	2 057
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 057**

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-16 710 880
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	4 095 590
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-12 615 290**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-

Dokument-ID 09222115557573103343

opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,54 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-18 249 240	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	356 854	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	165 811	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	4 095 590	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	0	
		-13 630 985
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-13 630 985**

Dokument-ID 09222115557573103343

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom **Boligsameiet Kirkeveien 53** org.nr. 875 507 222
og Bjørn Vestgård org.nr. 983 222 048 er det inngått følgende avtale:

Boligsameiet Kirkeveien 53 er heretter omtalt som "boligselskapet".

§ 1 Oppdragets varighet

Bjørn Vestgård velges som ekstern styreleder for Boligsameiet Kirkeveien 53 for en periode på 2 år fra våren 2026 fram til ordinært årsmøte avholdes i 2028.
Engasjementet tar utgangspunkt i årsmøtets/generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Bjørn Vestgård skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i boligselskapet for eiernes beste. Bjørn Vestgård påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinært årsmøte/generalforsamling.
- utarbeidelse av boligselskapets budsjett, samt framlegging av forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- utarbeide forslag til årsrapport sammen med styret.
- anvise og betale fakturaer for laget sammen med et annet styremedlem.
- skal motta boligselskapets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvarelser av henvendelser blir utført, samt sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- skal ha dialog med boligselskapets forretningsfører
- Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i sameiet.

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av innleid personell, øvrige styremedlemmer eller andre.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser.
Boligselskapet skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.
Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§ 5 Honorar

Boligselskapet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et personlig styrehonorar til styreleder, stort **kr. 120.000,- per år.** Beløpet er mva-fritt, men boligselskapet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12 av totalbeløpet på datoen forretningsfører utbetaler lønn. Honoraret for det andre året av styreperioden reguleres etter konsumprisindeksen, gjeldende fra den måned som styreleder er valgt.

Andre tjenester

Ved behov kan Bjørn Vestgård yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter og prosjektarbeid, møter utover ordinært årsmøte/ generalforsamling og ordinære styremøter, dvs. ekstraordinære styremøter, ekstraordinære årsmøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i sameiet, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar på **kr 1.300,- pr.time eks.mva.** Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet Bjørn Vestgård og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

§ 6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Bjørn Vestgård har som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 7 Administrasjonsvederlag

Det påløper et årlig administrasjonsvederlag på 10 % av denne avtalens honorar som faktureres av firmaet Bjørn Vestgård.

Oslo, Dato _____

_____
Bjørn Vestgård

_____
Boligsameiet Kirkeveien 53

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.04.26
Selskapsnummer: 5378 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53

Organisasjonsnummer: 875507222
Møtet ble avholdt 28. april kl. 18:00, Majorstuen seniorarena, Slemdalsveien 3A, 0369 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 4
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt. er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Unni Tveita er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 175 000,-.

✓ **Vedtatt.**

7. Drift av fellesvaskeri - avvikling

Miele har avviklet funksjonen for å kunne lade opp vhskebrikkene, og det kreves service på maskinen for å få denne ut av denne betalingsfunksjonen som er der per i dag. Dette er kostnadskrevende, og det er under 10 % av beboerne som benytter seg av vaskerommet. Det de få brukerne betaler for vask, dekker ikke service, vedlikehold, strøm og oppgraderinger av systemet. Det bør stemmes over om drift av vaskerommet er noe sameiet skal fortsette med den tid det tar med oppfølging av denne, og med tanke på at det er gjennomført baderomsrehabilitering hvor man kunne få koblet opp vaskemaskin på eget bad.

Styrets innstilling
Styret foreslår å avvikle fellesvaskeriet.

Forslag til vedtak:
Styret ønsker at årsmøte vedtar om at fellesvaskeriet avvikles.

✓ **Vedtatt.**

8. Avviking av bakgård -

Vi har blitt gjort oppmerksom på at overvannshåndtering via gressplenen funker dårlig, og det kommer fukt ned til garasjekjelleren som grenser til tomten. Det er sameiets ansvar å følge opp evt. fukt, og det kan være hensiktsmessig å fjerne gressplenen til fordel for annet dekke som sørger for bedre kontroll på overvann mot kum. Det har også vært en sak at rotter og skadedyr har laget grotter m.m. i plenen og den tidligere plenen. Det har lenge vært på agendaen å gjøre tiltak i bakgården, og det er mulig at den beste løsningen er å tenke helt nytt i forhold til bakgården.

Styrets innstilling
Styret foreslår at det innhentes kyndig bistand til å vurdere sameiets ansvar i forbindelse med overvannshåndtering, og at endelig oppgradering av bakgården skjer etter rådgivning fra disse.

Forslag til vedtak:
Det innhentes kyndig bistand til å komme med løsninger som sikrer oss mot fukt og som gir oss en lettstelt og innbydende bakgård.

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Vestgård

Følgende stilte til valg:
Bjørn Vestgård

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ann-Kristin Nordgaard

Følgende stilte til valg:
Ann-Kristin Nordgaard

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Tore Pettersen

Følgende stilte til valg:
Jan Tore Pettersen

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Josefine-Victoria Kirkeng

Følgende stilte til valg:
Josefine-Victoria Kirkeng

Dokument-ID 09222115557576775792 Signert UT, ADvEAev

VEDTEKTER FOR
BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53
Endret i sameiermøte 06.06.01
Endret i sameiermøte 27.04.09
Endret i sameiermøte 19.03.12
Endret i sameiermøte 18.03.13
Endret i ekstraordinært sameiermøte 27.09.17
Endret i ekstraordinært sameiermøte 08.02.2024

§ 1
NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Boligsameiet Kirkeveien 53.

Sameiet består av 41 seksjoner av eiendommen gnr 215, bnr 164 i Oslo.

Sameiets formål er å
- ivareta eiendommen til sameiernes beste
- administrere bruk og vedlikehold av eiendommen.

§ 2
SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 dagers og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet. Saksliste skal vedlegges. Saker som sameierne krever behandlet på sameiermøte, må være styret i hende senest 1.mars.

Ordinært sameiermøte skal behandle:
- styrets årsberetning
- regnskap og budsjett
- valg av styrets formann, styremedlemmer, vararepresentanter og revisor
- godtgjørelse til styrerepresentanter
- øvrige saker som er angitt i innkallingen.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte med fullmektig, som må fremlegge skriftlig fullmakt. Det er ikke adgang til å være fullmektig for mer enn en sameier.

Foruten sameierne har husstandsmedlemmer og leietakere/fremleietakere møte- og talerett i sameiermøtet. Sameiermøtet ledes av styrets leder eller møteleder som velges av sameiermøtet dersom styrets leder ikke er tilstede.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3-dels flertall til vedtak om nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet må ansees som vesentlige. Det kreves 2/3-dels flertall til vedtak om endring av vedtekter.

§ 3
STYRET

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Styret velges av sameiermøtet, og skal etter sameiermøtets beslutning bestå av 1 leder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem.
Leder velges særskilt. Styremedlemmenes valgperiode er 2 år.
Styret inngår avtale om forretningsførsel.

Styret representerer sameierne og forplikter sameiet ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.
Styret kan meddele prokura.

Enhver sameier har innsynsrett i styreprotokollen og i forretningsavtaler som er inngått.

§ 4
RÅDERETT OG PLIKTER FOR SAMEIERNE

Sameierne har råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Seksjonene skal benyttes til beboelse, dog ikke i form av utleie som næringsvirksomhet.

Ved salg og utleie plikter sameierne å melde dette skriftlig til styret innen en uke etter disposisjonen. Sameierne plikter å sørge for at ny eier eller leietaker gjøres oppmerksom på vedtekter og øvrige bestemmelser for boligsameiet.

Sameierne og øvrige beboere plikter å følge vanlige husordensregler.

§ 5
MISLIGHOLD

Vesentlig mislighold av bestemmelser som gjelder for boligsameiet gir styret adgang til å pålegge sameieren å flytte og å selge seksjonen med minst 3 måneders skriftlig varsel.

Som vesentlig mislighold regnes blant annet at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling. Det skal fremgå av varselet hva fortsatt manglende betaling kan resultere i.

Tap som påføres boligsameiet i forbindelse med mislighold kan kompenseres i salgssum.

Boligsameiet forbeholder seg panterett som tinglyses på hver seksjon med kr 25.000 til dekning av fellesutgifter og annet mislighold. Pantheftelsen skal ha prioritet etter eventuell pantheftelse til fordel for Husbanken.

Den som til enhver tid er innehaver av en seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av fellesutgifter og eventuelle andre forpliktelser som knytter seg til seksjonen, herunder også tidligere eiers forpliktelser.

§ 6
VEDLIKEHOLD

Det påhviler eieren å stå for det innvendige vedlikehold av sin seksjon samt andre rom som hører til seksjonen.

En seksjons utvendige dører og vinduer vedlikeholdes og skiftes av den enkelte sameier.

Mangelfullt indre og ytre vedlikehold hos sameier kan etter 3 måneders varsel utføres for sameierens regning.

§ 7
SKADER, FORSIKRING

Den enkelte sameier plikter å informere styret eller forretningsfører om skader i egen seksjon og i fellesanlegg.

Boligsameiet tegner huseierforsikring for gården. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold dekkes av boligsameiet i sin helhet.

§ 8
FELLESUTGIFTER

Faste og variable utgifter som påløper til eiendommens drift og vedlikehold, utlignes på seksjonene i henhold til sameiebrøken. Med unntak av GET (kabel-tv og internett), som fordeles pr sameier.

§ 9
BYGNINGSMESSIGE OG YTRE FORANDRINGER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og antenner, endring av fasade etc skal ikke foretas uten etter forutgående godkjenning av styret.
Felles rørsystemer må ikke røres uten godkjenning fra styret.

§ 10
KAMERAOVERVÅKNING

Kameraovervåkning av sameiets fellesområder er tillatt, dette for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder.
Kameraovervåkningen skal være i henhold datatilsynets retningslinjer.

§ 11
INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette

§ 12
For øvrig kommer lov av 4.mars 1983 nr 7 om eierseksjoner til anvendelse.

HUSORDENSREGLER FOR KIRKEVEIEN 53, OSLO

1 HENSYN TIL ANDRE BEBOERE

1.1 Generelt

Formålet med husordensreglene er å ivareta og regulere forholdet mellom eiere/brukere av eiendommen, i de tilfeller dette ikke er ivaretatt av generell lovgivning og/eller sameiets vedtekter.

1.2 Nattero

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Radio, TV og musikkanlegg må brukes med hensyn og dempes etter kl. 23.00.
Banking/støvsuging etc. avsluttes før kl. 23.00.
Helgedagsfred skal respekteres.

1.3 Bruk av fellesarealer

Beboeren må vise hensyn ved bruk av fellesarealene og sørge for at de etterlates i god stand. Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, sykler eller annet i felles trapperom, ganger eller kjeller. Skader i fellesarealene meldes straks til Styret.

1.4 Oppussing og rehabilitering

Ved rehabiliteringsarbeider som innebærer sjenerende støy, må nærmeste naboer varsles. Slik oppussing skal foregå i tidsrommet 07.00 - 20.00; på søndager og helligdager kan arbeidet ikke startes opp før kl. 12.00. Fellesarealer ute eller inne kan ikke brukes som lagringsplass. Ved tilsmussing av fellesarealer må det rengjøres, og skader må repareres uten utgifter for boligsameiet.
Utlufting av leilighet til korridor skal ikke forekomme.

Seksjonenes inngangsdører må ikke males utvendig uten styrets godkjenning.

Felles røranlegg må ikke utskiftes uten godkjenning fra styret. Er det ønskelig å bytte ut fellesrør I egen seksjon, er dette noe eier selv må betale for, og seksjonen vil ikke slippe kostnader ved evt. senere kollektivt utbytte eller oppgradering.

Dersom skade i en seksjon medfører følgeskader på bygning (f.eks. ved vannskade), må seksjonseier ansvarlig for skaden, dekke egenandelsbeløpet dersom skaden omfattes av sameiets forsikringsselskap.

1.5 Nabovarsel

Selskap v/spesielle anledninger utover kl. 24.00 skal varsles til tilstøtende leiligheter på forhånd og nabovarsel skal henges på oppslagstavlen i 1. etasje èn uke i forveien.

1.6 Nabobekjentskap

Naboer bør ha en viss kjennskap til hverandre. Hvis en nabo ikke har varslet om bortreise og aviser ikke blir tatt inn, forsøk å få rede på årsaken, slik at man unngår innbrudd eller at alvorlig syke ikke får hjelp.

2 DYREHOLD

Det skal ikke anskaffes eller holdes dyr uten Styrets skriftlige tillatelse. Søknad om å holde dyr sendes skriftlig til styret.
Søkeren må oppgi typen dyr, rase og navn til registrering hos Styret. Dyrene må ikke luftes i gården og båndtvang gjelder. Ved gjentatte klager fra naboer vil Styret inndra tillatelsen. Førerhund og tjenestehund (politihund) har forrett ved konflikter.

3 DØRER, NØKLER OG SKILTING

3.1 Skilt til postkasse, ringeklokke og inngangsdør

Enhver sameier er ansvarlig for å holde postkasseskilt a jour. Skilt på leilighetsdør skal minimum inneholde leilighetsnummer. Styret har innført retningslinjer for bestilling av skilter. Se oppslagstavlen for nærmere opplysninger og frister for bestilling.

Av estetiske grunner skal skilting oppdateres fortløpende ved eierskifte eller utleie. I tilfeller hvor sameieren ikke følger opp og Styret må gjennomføre bestillingen, vil beboer kreves for et gebyr fastsatt av Styret.

For endring av navn på ringeklokke, kontakt styret.

3.2 Døråpner og dørlåser

Alle utvendige dører må til enhver tid holdes lukket og låst slik at uvedkommende ikke får adgang til gården. Ved landsomfattende innsamlinger skal innsamleren legitimere seg. I utgangsdører, heisdør til kjellergang og dør til kjellertrapp er det installert lås m/sperresystem.

3.3 Nøkler og nøkkelbrikker

Fellesnøkler og brikker kvitteres for, og tap må straks meldes til Styret. Hver seksjon har krav på 2 nøkkelbrikker og èn heis-/kjellerdør-nøkkel.

4 KJELLER

4.1 Vinteroppbevaring av sykler

Tilfluktsrommet i kjelleren skal brukes som oppbevaringsrom for sykler om vinteren og holdes låst. Tidspunkt for åpning og lukking settes opp på oppslagstavlen. Ta kontakt med Styret hvis du er nødt til å ta sykkel ut eller inn utenom disse tidene.

Sykler som gjentagende plasseres i ganger/trapper og som ikke fjernes tross advarsel, vil bli plassert ute og låst av Styret.
Sykkeleier kan da ta kontakt med Styret for å få sykkelen tilbake.

4.2 Kjellerboder og skiboder

Det hører en kjellerbod til hver leilighet. Denne skal være merket med leilighetsnummer. Kjellerbodene skal holdes låst.

Sameiet disponerer et antall skiboder. Disse kan leies av beboerne. Styret fastsetter en årlig leie av bodene.

Kontakt styret ved ønske om skibod.

Skibodene skal holdes låst.
Det må ikke oppbevares brannfarlig materiale i bodene.

4.3 Vaskerom

Vaskerommet er lukket, og tilgang gis ved signering av avtale for vaskerommet. Ved brudd på reglene mister man rettigheten til bruk av rommet. Seksjoner som har fått innvilget ønsket om dyrehold kan ikke benytte seg av vaskerommet.

4.4 Fellesarealer

Kjellerganger, plass under trapp og øvrige fellesarealer kan ikke benyttes som lagringsplass verken til søppel, papiravfall, sko, støvler, møbler eller andre gjenstander. Alt som hensettes i fellesarealene er å anse som avfall og vil bli behandlet deretter. Utlufting av leilighet til korridor skal ikke forekomme.

5 BALKONGER

5.1 Generelt

Terrasser og balkonger skal ikke benyttes som oppbevaringssted for søppel og lignende som kan være til sjenanse for naboer og gjenboere. Snø fjernes like etter snøfall. Avløp må holdes rent.

5.2 Dueplage

Pga. smittefare og plage med duer på balkongene, er beboere pålagt å unngå samling av duer rundt sameiet. Dvs. at beboeren ikke under noen omstendigheter må mate duene, reir må ikke forekomme og må fjernes umiddelbart. Beboeren skal også fjerne vannkar, og en viss grad av renhold på balkongen er påkrevd. Ved rengjøring må det tas hensyn til balkongene og fortauet under. Er plagen stor; kontakt Styret.

5.3 Leiligheter i 6. etg. som har balkong

Lemmene på gulv skal ikke under noen omstendighet fjernes da de beskytter gulvdekket. Slukene og gjennomgangene mellom balkongene må ikke dekkes til. Det må tas spesielt hensyn til papptekkingen, der denne ikke er beskyttet av betongheller. Periodisk (min. hvert 2. år) må nederste hellerad løftes opp og pappen renses for løv, skitt etc. Eiere/brukere er pliktig til omgående å varsle Styret hvis det blir skader på papptekkingen. Når brudd på disse regler fører til skade på gulvdekket, må eier selv bekoste reparasjon og følgeskader.

6 PARKERING

Sameiet disponerer et begrenset antall parkeringsplasser i bakgården. Eiere/beboere har rett til tidsmessig begrenset parkering på disse plassene - i tråd med oppsatt skilting.

Styret kan på vegne av sameiet leie ut plassene i det åpne marked - til forretningsmessige priser. Eiere/ beboere skal ha fortrinnsrett til leie av disse plassene.

Styret fastsetter detaljerte parkeringsbestemmelser.

7 RENHOLD OG AVFALL

7.1 Renhold av fellesarealer

Styret sørger for at et rengjøringsbyrå er engasjert for renhold av fellesarealer - trapper, korridorer, heis (ikke under dørmattene, dette må beboer gjøre selv.). Hvis disse arealer blir tilsølt i forbindelse med flytting/oppussing, må eier/beboer selv sørge for renhold og fjerning av avfall.

Det skal ikke hensettes personlig avfall i fellesarealene - verken i ganger, trapper eller i kjellerarealene.

Dette vil føre til advarsler.

7.2 Kildesortering

Sameiet følger kommunens rutiner for kildesortering. Papir og papp kastes i papirkonteineren i bakgården. Plast puttes i blå poser, og matavfall i grønne. Restavfall kastes som vanlig, husk doble knuter på posene. Glass, metall, batterier og farlig avfall må kastes på miljøstasjoner. En oversikt over sortering hanger på oppslagstavlen i 1. etasje.

Nærmeste returpunkt for glass og metall ligger i Sørkedalsveien ved Majorstuen skole.

Nærmeste returstasjon for farlig avfall ligger på Shellstasjonen på Marienlyst.

NB! Avfall må ikke settes ved siden av dunkene. Dette avfallet vil ikke bli hentet av renovasjonsetaten, og fører til invasjon av rotter, duer eller andre skadedyr.

8 VAKTMESTERTJENESTE

8.1 Vaktmesterordning

Styret organiserer vaktmestertjenesten for gården. Vaktmesterinstruks henger på oppslagstavlen i 1. etasje.

Reparasjoner i leiligheter som utføres av vaktmester betales av beboer direkte til reparatør.

8.2 Feil på fellesanlegg

Feil ved gjennomgående rør, vaskemaskin, heis og døralarm samt tak lekkasje o.l. må straks meldes til Styret. Feil og svakheter ved anlegget må meldes når slikt oppdages for å minimere skadeomfang.

8.3 Baderom

Eiere og beboere er ansvarlig for å rense sluk i leilighetene med jevne mellomrom, bl.a. for å unngå skader i underliggende leilighet. Slike skader medfører erstatningsansvar. Vaktmester kan kontaktes for veiledning og evt. rens av sluk for eiers og/eller beboers kostnad.

Disse husordensregler er vedtatt i ordinært sameiemøte 18. mars 2013

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Dato: 07.07.2020

Deres ref.: Astri Bang | Vår ref.: 201912128-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Celine Spånberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 53	Eiendom:	215/164/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Kirkeveien 53

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Rehabilitering av fasade, mottatt 03.07.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201912128			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade mot bakgården			1/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Celine Spånberg - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SANS BYGG AS
Bygg 9A Brobekkveien 80
0582 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 27.06.2023
	202218183 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Oline Gammelsæter	

Adresse:	KIRKEVEIEN 53	Eiendom:	215/164/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53	Søker:	SANS BYGG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Kirkeveien 53

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 41 bad, mottatt 19.06.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 19.06.2023.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vennlig hilsen

Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler
Belin Fatahi - for fungerende enhetsleder Sarah Eilertsen Øien
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BOLIGBRANN AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Dato: 12.01.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201617444-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 53	Eiendom:	215/164/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	BOLIGBRANN AS	Adresse:	Brynsveien 96, 1352 KOLSÅS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Kirkeveien 53

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av brannalarmanlegg, mottatt 9.1.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.01.2017 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BOLIGSAMEIET KIRKEVEIEN 53, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO,
hgjeitanger@gmail.com

V

ANMELDELSE. V.D. 408/36

2 skrivelser
11 bl. tegninger.

Duplikat sendt brandsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.nr. 88 Kirkeveien

Innkrevet 28.febr.1936. Attestert 10/7-39

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 29.febr.1936.

✓ Ekmanius

Reg. sjefen Jr. nr.
mott 2 - MAR. 1936

Opp... Jr. nr.
Mott ... MAR. 1936

Sendes hr. reguleringssjefen.
Grunnens grenser er vist med grønne linjer på situasjonsplanen Bl. 4
På nr. 88 Kirkeveien hviler en refusjon på kr. 11474,43 for grunnerhvervelse til Kirkeveiens regulering. Beløpet forfaller ved nybygg.

Oslo 3/3-1936

Stiphouse

A-37 Lambertseth.

T. Thorp

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-2203

Reguleringsplan for gårdsrom til felles oppholdsareal for beboerne i de to kvartaler begrenset av Kirkeveien - Mariesgt. - Jac.Aallsgt. - Middelthuns gate- Majorstuveien.

S-2203 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.01.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701370
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

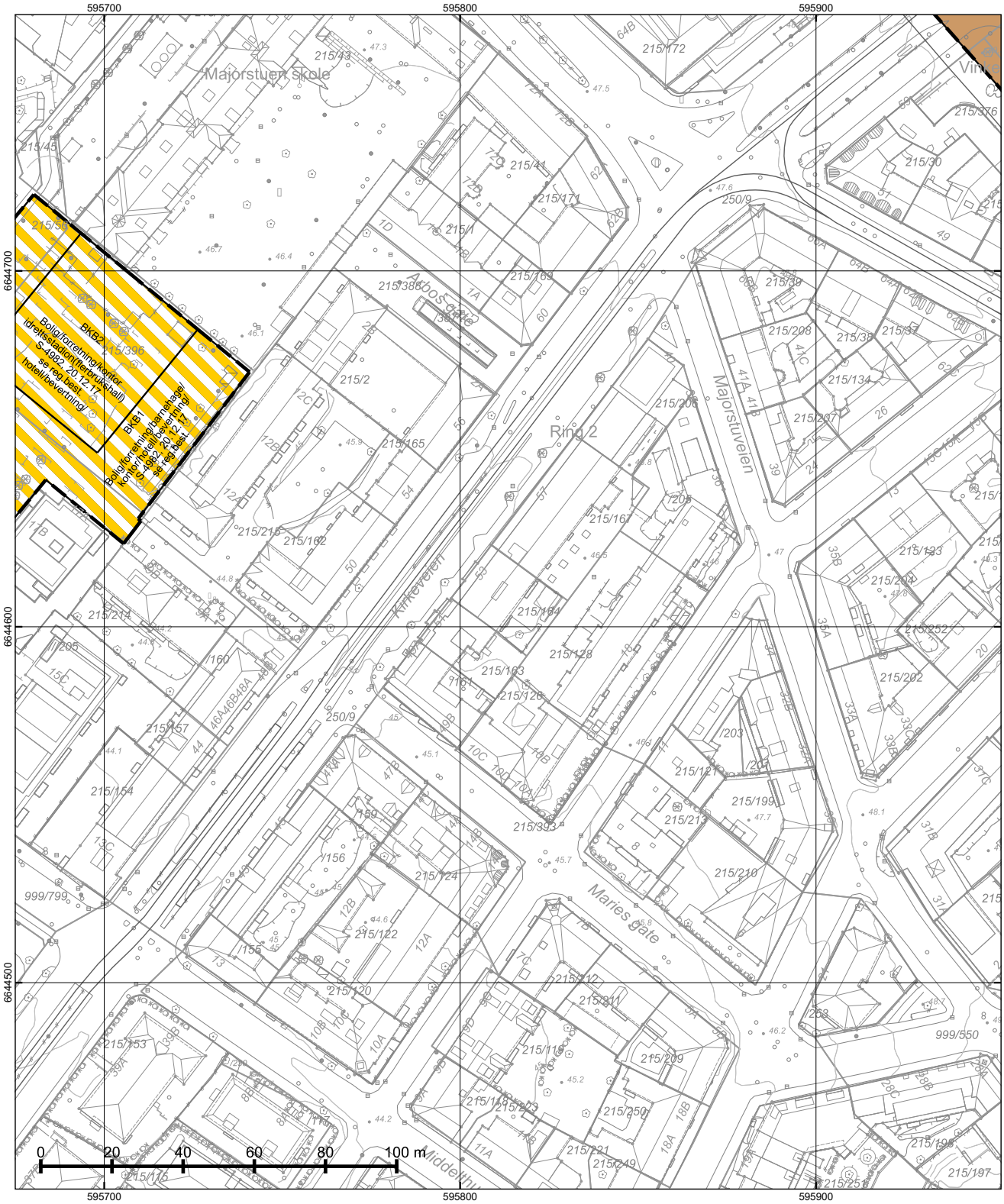
Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

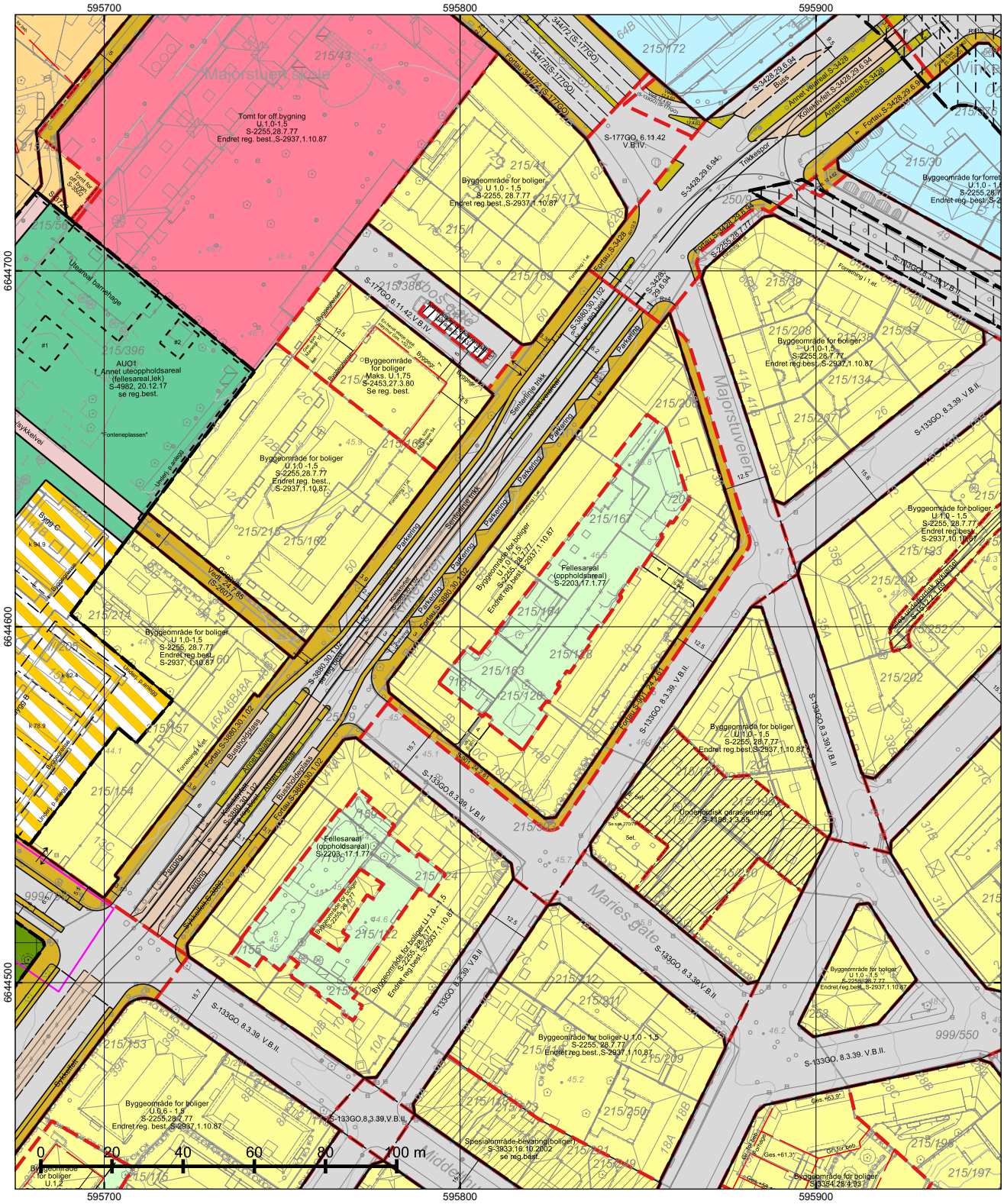
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159679/ 86535430
Adresse: KIRKEVEIEN 53
Gnr/Bnr: 215/164
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

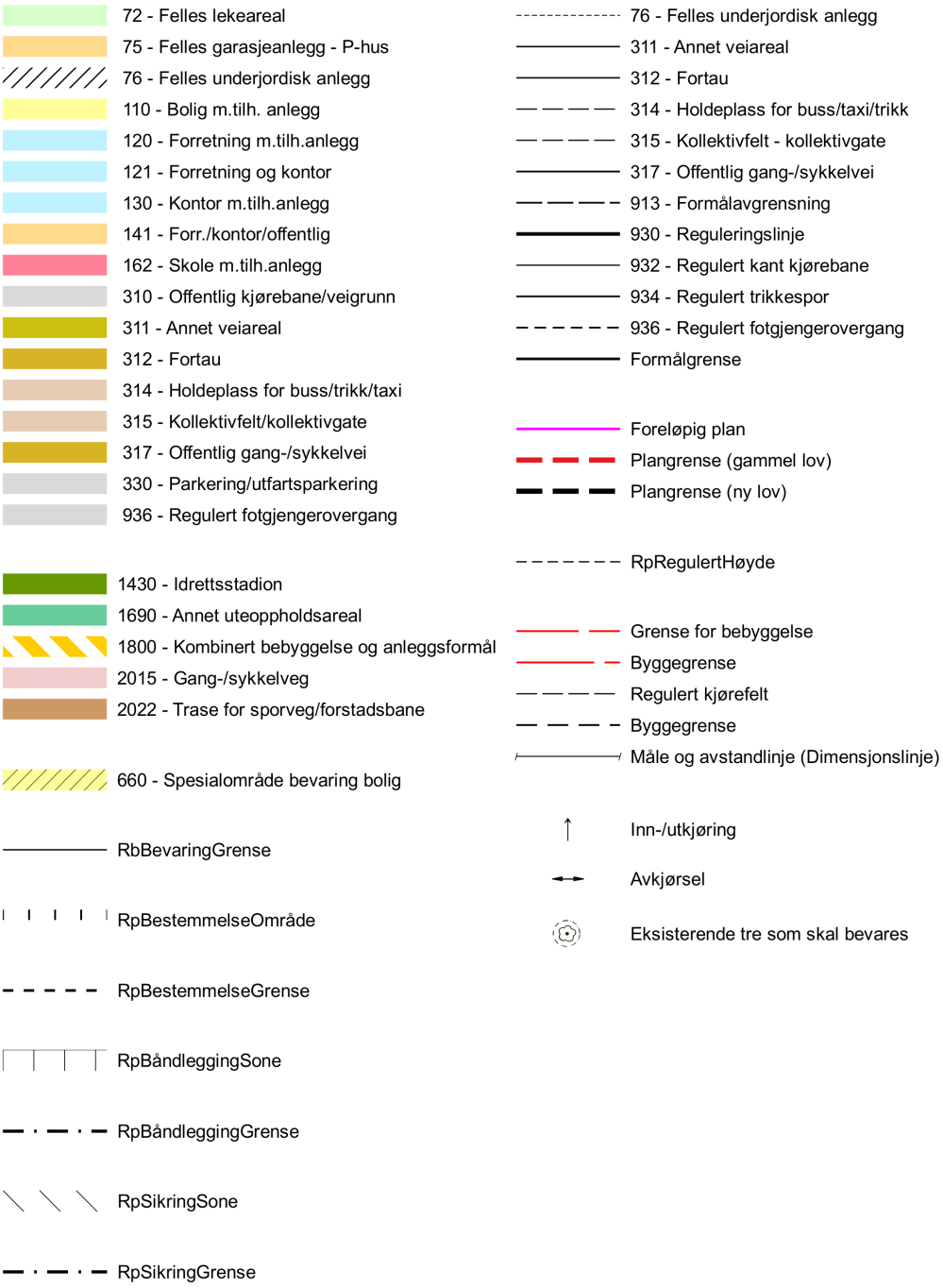
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

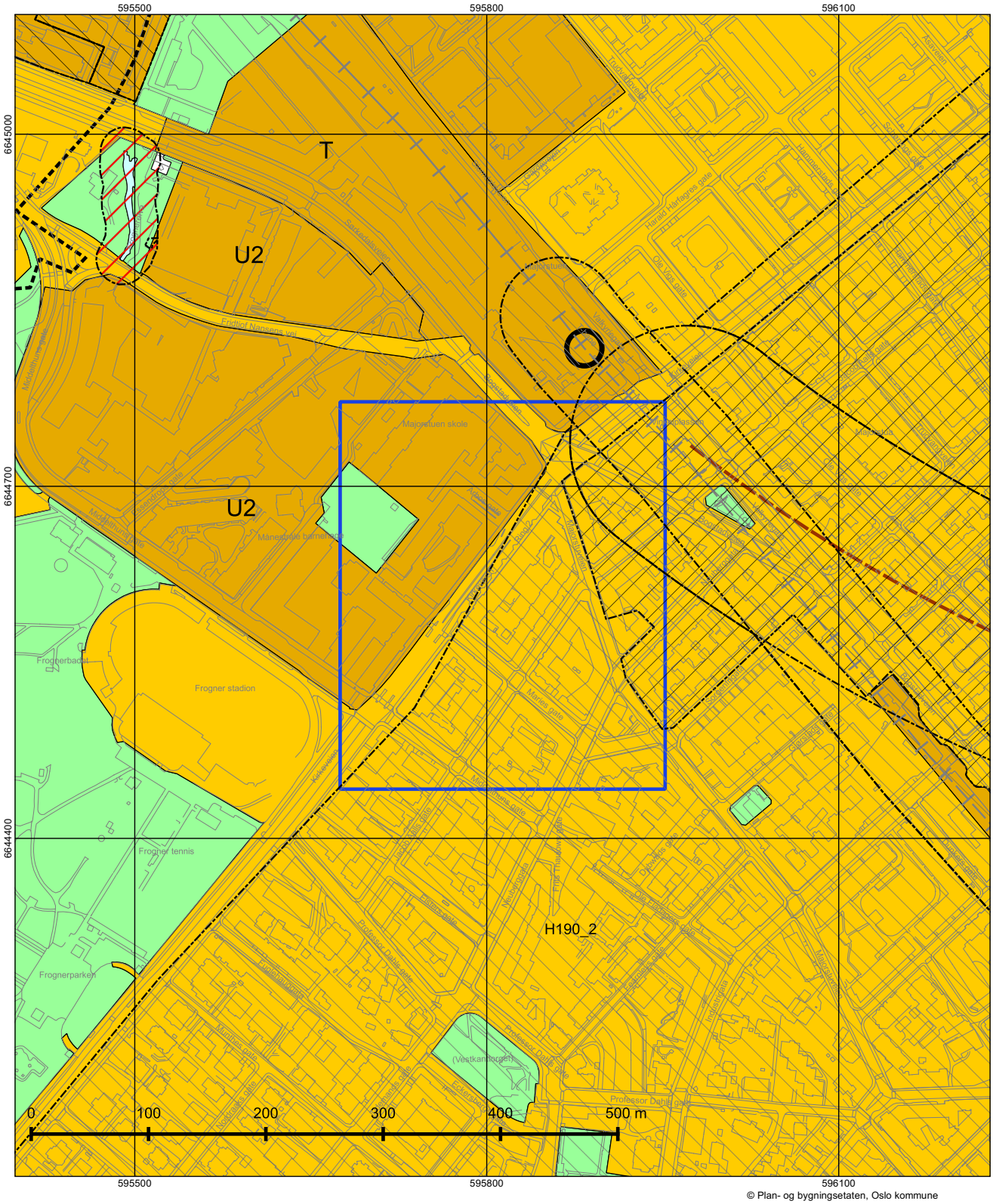
PlottID/Best.nr: 159679/ 86535430
Deres ref.:
Adresse: KIRKEVEIEN 53
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/164

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159679/86535430
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

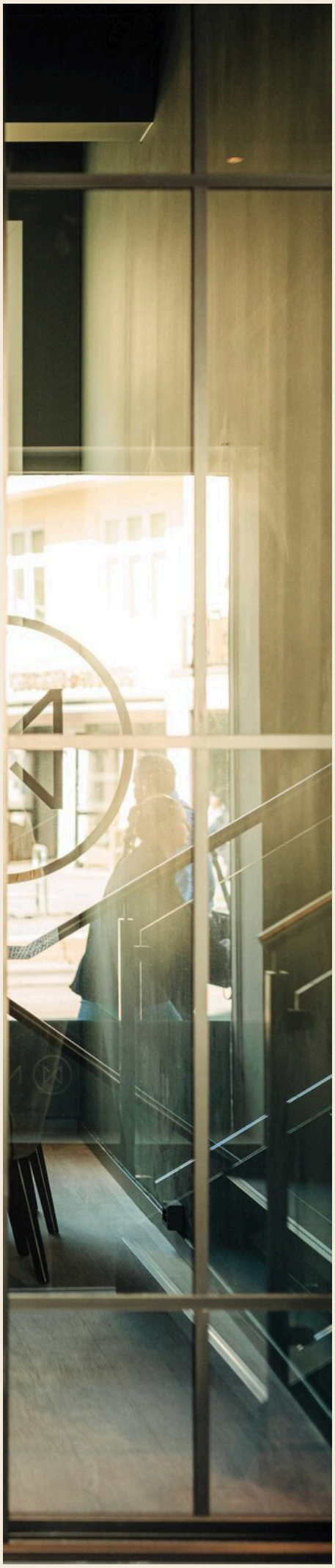


Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
e.johnsen@nordvikbolig.no
977 01 750

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0281/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kirkeveien 53 0368 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 164, snr 16 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Espen A. Johnsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
e.johnsen@nordvikbolig.no
977 01 750